Nordenham / Einswarden

Historisches Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten

??????? ????????: 24026077a

???? ??????: 249.000 EUR • ?????????: ca. 229,73 m² • ???????: 11 • ?????? ???: 579 m²

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?? ??? ?????

??????? ????????	24026077a
?????????	ca. 229,73 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	11
????????	4
???? ??????????	1908
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	249.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 290 m²
???????????? ?????	ca. 229 m²

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.08.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	272.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1908

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?? ???????

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?? ???????

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?? ???????

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

??? ????? ????????

** Investitionsgelegenheit **

Im Stadtteil Einswarden der Stadt Nordenham bietet sich die Gelegenheit, dieses Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage zu erwerben.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1908 errichtet und verfügt heute über vier Wohneinheiten. Drei der vier Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ist derzeit bezugsfrei.

In der Wohneinheit OG links wurde ca. 2023 das Bad erneuert. Das gesamte Haus erhielt ca. in den Jahren 2022, 2024 und 2025 einen neuen Anstrich. Beheizt werden die Wohnungen jeweils über eine Etagenheizung. Diese stammen ca. aus den Jahren 1995 , 2011 und zwei mal 2021.

Die monatlichen Mieteinnahmen (Ist) betragen ca. 853 Euro, die Mieteinnahmen p.a. (Ist) ca. 10.236 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen ca. seit 2015, 2016 und 2022. Mieterhöhungen sind bisher nicht erfolgt, sodass die Mieteinnahmen steigerungsfähig sind.

Die Mieteinnahmen p.a. (Soll), in Höhe von ca. 14.831 Euro, basieren auf dem einfachen Mietspiegel 2024 des Landkreises Wesermarsch und würden einer Rendite von 5,7 % entsprechen.

Das Haus ist unterkellert. Im Kellergeschoss steht jedem Mieter ein Kellerraum zur Verfügung. Zusätzlich steht der Spitzboden zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Unsere Spezialisten der Von Poll Finance beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicherlich wettbewerbsfähige Vergleichsangebote erstellen - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder per E-Mail an oldenburg@von-poll.com und auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

????????????? ??? ???????

- Kapitalanlage in Nordenham
- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgröße ca. 579 m²
- dazugehörig ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- bauliche Veränderungen in den Jahren 1963/1971 sowie laufende Instandhaltung/Renovierung
- Gesamtwohnfläche ca. 229,73 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 290,62 m²
- derzeitige monatliche Nettokaltmiete ca. 853 Euro
- derzeitige jährliche Nettokaltmiete ca. 10.236 Euro
- Wohnung 1 EG ca. 52,09 m² zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2EG ca. 61,14 m² zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 57,73 m² derzeit bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 58,77 m² zu 283,- mtl. Nettokaltmiete
- jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizung (Baujahre ca. 1995 / 2011 / 2021 / 2021)
- doppelverglaste Fenster
- die Küchen stehen im Eigentum der jeweiligen Mietpartei
- jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum
- jede Wohnung verfügt über eigene Strom- und Gaszähler
- der Dachboden steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung
- zwei Parkplätze vorhanden

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

??? ??? ??? ?????????

Dieses besondere Mehrfamilienhaus liegt in einer Tempo-30-Zone im Stadtteil Einswarden der Stadt Nordenham, der größten Stadt im Landkreis Wesermarsch.

Im Stadtteil Einswarden befindet sich das Airbuswerk Nordenham mit ca. 2.300 Beschäftigten. Zusammen mit dem Standort Varel des EADS-Werkes Augsburg bilden sie das Unternehmen Premium Aerotec.

Nordenham ist über die Bundesstraße B212 mit der Weserregion und dem nordwestdeutschen Raum verbunden. Die Autobahn A29 ist über die B437 in ca. 30 Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Oldenburg und Wilhelmshaven.

Der Bahnhof Nordenham ist Endstation der Bahnlinie RB58, die stündlich über Hude nach Bremen fährt. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt ca. 80 Minuten, nach Oldenburg ca. 45 Minuten.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busverbindungen innerhalb Nordenhams sowie in die umliegenden Ortschaften sichergestellt.

Die Weserfähre bringt Fahrgäste und Fahrzeuge in wenigen Minuten auf die andere Flussseite und stellt eine direkte Verbindung zur Seestadt Bremerhaven her.

Der nächstgelegene größere Flughafen ist der ca. 75 km entfernte Flughafen Bremen, der sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto gut zu erreichen ist.

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 272.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24026077a - 26954 Nordenham / Einswarden

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com